



TEGLVÆRKSHAVNEN TILLÆG 11

FORSLAG TIL TILLÆG 11 TIL LOKALPLAN 310 TEGLVÆRKSHAVNEN

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 11 til lokalplan 310 Teglværkshavnen

Lokalplanområdet ligger i bydelen Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	19
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	19
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	19
Lokalplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse.....	19
Miljøforhold	9	§ 4. Veje.....	20
De kystnære dele af byzonen og kystnærhedszonen	11	§ 5. Bil- og cykelparkering	21
Skyggediagrammer	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	13	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
Overordnet planlægning.....	13	§ 8. Ubebyggede arealer	24
Forslag til Kommuneplan 2019	13	§ 9. Støj og anden forurening.....	26
Lokalplaner i kvarteret	14	§ 10. Regnvand	26
Københavns Kommunes overordnede strategier	15	§ 11. Retsvirkninger	26
Miljø i byggeri og anlæg 2016	15	§ 12. Ophævelse af lokalplaner.....	27
Spildevandsplan	15	Kommentarer af generel karakter	27
Lokal håndtering af regnvand.....	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	28
Skybrudssikring.....	15	Tegning 2a · Veje.....	29
Stormflodssikring	16	Tegning 2b · Promenade.....	30
Sikring mod stigende grundvand	16	Tegning 3 · Bil og cykelparkering.....	31
Vandforsyningsplan	16	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	32
Varmeplanlægning	16	Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	33
Tilladelser efter anden lovgivning	17	Tegning 6a · Byrum.....	34
Affald	17	Tegning 6b · Beplantning.....	35
Jord- og grundvandsforurening	17	Hvad er en lokalplan	36
Museumsloven	17	Mindretalsudtalelser	37
Rottesikring	18	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Bilag IV-arter, herunder flagermus	18		

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre en tresporet skole (ca. 840 elever) på Sluseholmen Syd med idrætshal, klub og madskole samt et parkeringshus. Parkeringshuset, som også skal rumme eksisterende pladser på terræn, placeres mod Sjællandsbroen med idrætshallen ovenpå.

Økonomiforvaltningen (Byggeri København), Børne- og Ungdomsforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen har anmodet om et nyt plangrundlag til at opføre byggeriet. Skolen ønskes opført på Sluseholmen 6 og 8D.

En skole med idrætshal er ikke i overensstemmelse med anvendelserne og bestemmelser om byggeriets udformning i den nuværende lokalplan. Projektet forudsætter derfor et lokalplantillæg.

Tillægget er i overensstemmelse med forslaget til Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplantillægsområdet er omfattet af lokalplan 310 samt tillæg 3 til denne lokalplan, der blev vedtaget i 2009. Lokalplantillægget omfatter et byggefelt på ca. 10.050 m² ud af det ca. 15 ha store område, der i tillæg 3 til lokalplan 310 er benævnt, delområde IX og 'Sluseholmen Syd'.

Egenart

Det nye Sydhavnen og Sluseholmen er under udbygning til et moderne, integreret byområde med boliger og erhverv med kanaler i sammenhæng med havnebassiner. Nord for den planlagte skole ligger nye boligkarréer opført i forskellig farvet tegl. Imellem karréerne ligger et gennemgående kanalsystem. Den nye bebyggelse skal integreres i denne plan.

Langs Sjællandsbroen, øst og vest for området ligger større, mere solitære kontorbygninger herunder 'Nauticonbygningen' og Arbejdernes Landsbank. Trafikken på Sjællandsbroen og den støj, den medfører, er et dominerende træk, som nye projekter skal forholde sig til, og der skal i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019 opføres en afskærmende bebyggelse som fx et parkeringshus mod Sjællandsbroen.

Mobilitet

Der er truffet beslutning om anlæg af metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen. Metrolinjen forventes indviet i 2024. Metrolinjen får en station 300 m vest for den nye skole ved Fordgraven, og området bliver dermed stationsnært.



Lokalplanområdets afgrænsning mod Sjællandsbroen. Lokalplanområdet er placeret til højre i billedet.



'Ved Stigbordene' med lokalplanområdet til venstre i billedet.



Lokalplanområdet anvendes som parkeringsplads for bl.a. 'Nauticonbygningen'. I fremtiden flyttes parkeringspladserne til det nye parkeringshus i lokalplanområdet.



'Nauticonbygningen' set fra lokalplanområdet mod øst. 'Nauticonbygningen' er bygget i 1990'erne og huser forskellige erhvervskontorer.



Skråfoto set fra syd mod nord. Nederst i billedet ses Sjællandsbroen, 'Nauticonbygningen' og lokalplanområdet. Nord for (øverst i billedet) er de sidste boligkarréer på Sluseholmen og kanalerne under udbygning. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

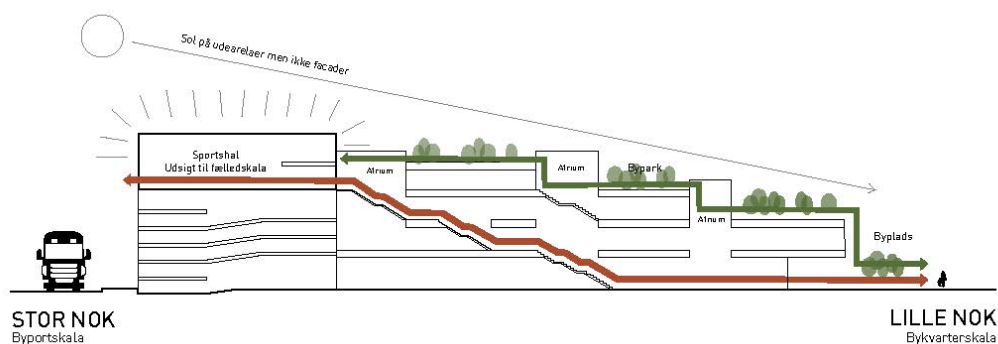
Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Forslaget til lokalplantillæg muliggør en skole med idrætshal og et parkeringshus, der placeres som randbebyggelse mod Sjællandsbroen. Lokalplantillægget fastlægger bestemmelser for bygningerne og udformningen af udearealerne i sammenhæng med de tilgrænsende områder, så det vindende konkurrenceprojekt kan gennemføres.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan.
Illustration: JJW ARKITEKTER.



Visualisering, der viser et eksempel på skolens skala, og hvordan et bevægelsesløb kan ske i og udenpå bygningen. Illustration: JJW ARKITEKTER.

Anvendelse

Området er i forslaget til Kommuneplan 2019 fastlagt til boliger og serviceerhverv med 185 i bebyggelsesprocent og en stjernebemærkning om, at der kan bygges op til 33 m i højden. I forslaget fastlægges anvendelsen til, at der må opføres eller indrettes bebyggelse til skole- og børneinstitutioner, kulturelle funktioner og idræt samt serviceerhverv i form af et parkeringshus.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Der fastlægges placering af en promenade langs kanalen og et af- og pålæsningsområde 'Kys og kør' mod Ved Stigbordene.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bilparkering

Kravet til bilparkering er 1 plads pr. 425 m² nybyggeri. Der beregnes i overensstemmelse med forslaget til Kommuneplan 2019 ikke parkering til idrætshaller, madskoler og, fritidsklubber mv. Det betyder, at der skal etableres ca. 23 p-pladser til skolen. Derudover skal der være et parkeringshus til de 250 parkeringspladser, som, i overensstemmelse med tidligere byggetilladelse til bl.a. 'Nauticon-bygningen', i dag er placeret som terrænparkering på byggegrunden og i området omkring denne. Skolens ca. 23 p-pladser placeres også i p-huset, så det i alt rummer ca. 273 pladser.

Der kan i mindre omfang være parkering på terræn i området Ved Stigbordene i forbindelse med 'kys og kør' ved skolens indgangsparti mod nord.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Grundskoler: 5

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Der kan i alt bygges 24.700 m². Der er fastlagt et byggefelt A til skolen og et byggefelt B til parkeringshus og idrætshal. Kommuneplanrammen muliggør en bebyggelsesprocent på 185, og giver samtidig mulighed for, at de 12.000 m² til p-huset kan opføres udover bebyggelsesprocenten. Bebyggelsesprocenten for skole og p-hus er på 245, mens bebyggelsesprocenten ligger på ca. 126 for skolen alene.

P-huset med idrætshal placeres med facade langs med Sjællandsbroen som kantbebyggelse, der danner støjskærm. Af hensyn til Sluseholmens eksisterende bystruktur mod nord er skolebygningen terrasseret i tre etageniveauer fra syd mod nord med en maksimal bygningshøjde på 26 m (inkl. skure, teknik og et atrium). Et enkelt sted kan bygningshøjden opnå 27,5 m, hvor en elevator skal give niveaufri adgang til skolens øverste tagterrasse. P-huset med idrætshal ovenpå kan opføres i op til 31 m højde, herunder solceller.

Der er krav om en tydelig hovedindgang mod Ved Stigbordene og sekundære indgange mod kanalen og mod Nauticon. Desuden skal der være åbne stueetager med vinduer, som er med til at sikre tryk og indblik i skolen. Mod vest skal der være en åben bygningsstruktur i form af en bygningsterrassering og placering af døre i forbindelse med skolegården/friarealerne. P-husets gavl og facade mod Sjællandsbroen er der bestemmelser for, som skal give den et særligt arkitektonisk fokus.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Byrummet består af en offentlig tilgængelig promenade langs med kanalen, som består af en gangsti og fællessti/cykelsti, der sikrer, at folk kan bevæge sig sikkert gennem området samt en inventarzone til bl.a. træer og bænke. Herudover består det af aktivitetsområder til skolens brugere. Byrummet og tagterrasserne

bepantes med træer og bede, som er med til at give grønne opholdsarealer og højne biodiversiteten i området.

Det fremgår af bestemmelsen om veje og ubebyggede arealer.

Træer og anden beplantning

Der skal være en træække langs Sjællandsbroen og ud mod Ved Stigbordene. Der er krav om begrønning af facader, og der plantes træer og etableres bede i den del af promenaden, som ikke er færdselsareal, og på tagterrasserne.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.

Ophævelse af bestemmelser i tillæg 3 til lokalplan 310

En række bestemmelser i lokalplanen ophæves, fordi de er erstattet af nye bestemmelser, der regulerer det aktuelle byggeri. Der opretholdes bestemmelser om overordnede veje, kanaler, fællesanlæg og grundejerforening.

Det fremgår af bestemmelsen om ophævelse af lokalplaner.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Forslaget til lokalplantillæg er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. I kommuneplanforslaget er området udpeget som et bolig- og serviceområde (C3*) med stjernebemærkning, som giver mulighed for at bygge op til 33 m i højden efter en konkret vurdering.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri (en skole) i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 310.
Illustration: JJW ARKITEKTER.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 28. oktober 2018).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Forslaget til lokalplantillæg vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 28. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er desuden ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Der er således ikke tale om en væsentlig udvidelse af de bebyggelsesmuligheder og den bebyggelsestæthed, der er muliggjort med tillæg 3 til lokalplan 310.

Lokalplantillæggsforslaget skal muliggøre etablering af en skole med idrætshal og et parkeringshus.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj fra Sjællandsbroen i området. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 67 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for skoler. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen (parkeringshuset og idrætshal) langs Sjællandsbroen kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Det er en forudsætning for byggeriet, at der kan etableres støjafskærmning af friarealerne i form af støjafskærmning imellem det nye parkeringshus og den eksisterende bygning, Sluseholmen 2, placeret mod vest. Ved støjafskærmning på tagterrasserne skal støjværn være i glas.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Virksomheder skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder", som udlægger støjgrænser, der skal overholdes på nærmeste nabobygninger. Lokalplanområdet ligger i et område udlagt til blandet bolig og serviceerhverv, hvilket betyder, at gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder i skolens skel er 55/45/40 dB for hhv. dag-, aften- og natperioden.

Skolen er støjfølsom bebyggelse på lige fod med boliger i dag- og aftenperioderne, mens der ses bort fra støjbelastning på skolen om natten.

På baggrund af tidligere udarbejdede støjredegørelser og miljøtilladelser gennemgås her de kritiske virksomheder, der potentielt kan medføre støjniveauer, der overskrider grænseværdierne i planområdet.

Københavns Flugtskytte Klub (KFK) og Københavns Skyttecenter (KSC)

Disse skydecentre ligger på Selinevej sydøst for planområdet.

Revurdering af Miljøgodkendelse af Københavns Flugtskytte Klub fra 2014, samt Revurdering af Miljøgodkendelse af Københavns Skyttecenter fra 2014, er gældende miljøgodkendelser for skydecentrene. I miljøgodkendelserne er fremlagt handlingsplaner for støjdemping af begge skydecentre. Disse løber til

hhv. 2019 og 2021, hvor samtlige støjreducerende tiltag skal være implementeret.

Miljøgodkendelserne er baseret på støjrederegørelser, der anvender referencepunkter til vurdering af støjen i og omkring nærmeste støjfølsomme anvendelse. Nærmeste referencepunkt i retning af Sluseholmen befinder sig på adressen Ved Slusen 25. Dette punkt ligger tættere på skydebanerne end planområdet. Da støjens udbredelsesbetingelser er ensartede, kan det antages at, hvis krav er overholdt i Ved Slusen 25, så er de ligeledes overholdt ved skolen.

Det forventes ikke, at miljøgodkendelserne fra Københavns Flugtskytteklub og Københavns Skyttecenter bliver skærpet. Hvis støjreducerende tiltag implementeres, antages krav til støj fra skydebaner at være overholdt på skolen.

Der er dermed ikke risiko for, at skydebanernes miljøgodkendelse kan blive skærpet, og der er sikkerhed for, at støjgrænserne for skolen kan overholdes, når den er færdig.

Behandlingsanlægget, RGS Nordic

RGS Nordic beskæftiger sig med affaldssortering og deponering og ligger på Selinevej syd for Sluseholmen. Der er udført støjrederegørelse for anlægget af Sweco i 2016, hvor støjen bl.a. er vurderet i et referencepunkt ved Sejlklubvej.

I den driftssituation, hvor de mest støjende aktiviteter foregår i den nordlige del af RGS Nordics grundstykke, er der beregnet overskridelse af Miljøstyrelsens grænseværdier på 4 dB i dagperioden ved Sejlklubvej. For lydens udbredelse over afstand gælder, at en fordobling af afstanden til lydilden medfører et fald på 6 dB i lydtrykniveauet. Da planområdet befinder sig mere end dobbelt så langt væk fra behandlingsanlægget end Sejlklubvej, forventes krav til ekstern støj fra behandlingsanlægget at være overholdt ved skolen.

Det bemærkes ydermere, at på grund af det relativt høje støjniveau fra vejtrafik i planområdet i dagtimerne, forventes støjen fra anlægget at være maskeret, så det ikke vil være hørbart ved Sluseholmen Skole.

Motorbanerne på Amager

Motorbanerne befinder sig på Ved Slusen 2 og er omfattet af en miljøgodkendelse fra 2011. Denne fastlægger, at støjbelastningen ikke må overstige grænseværdier for området udlagt til bolig og erhverv, og ved nærmeste boliger på vejen Ved Stigbordene på Sluseholmen. Hvis støjgrænserne er overholdt på de mest støjudsatte facader på de øverste etager, forventes støjgrænser også her overholdt i planområdet.

Sydhavn Genbrugscenter

Genbrugscenteret, beliggende på Bådhavnsvej 50, beskæftiger sig med håndtering af bl.a. have-, træ-, og metalaffald. Udover en almindelig genbrugsplads rummer centeret et testlaboratorium, hvor iværksættere arbejder med genbrug og cirkulær økonomi. I 2017 udførte DAR en teknisk rapport 'Miljømåling - ekstern støj, 2017, MR03.17/12-028 for genbrugscenteret. Det nærmeste referencepunkt til lokalplanområdet er nr. 8, Bådhavnsvej 55, hvor den højeste dB ligger på 39,2 i dagtimerne. Lokalplanområdet ligger dermed udenfor støjkonsekvenszonen til genbrugscenteret.

Der er ikke lugt- og luftproblematikker i forhold til disse virksomheder.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne.

De kystnære dele af byzonen og kystnærhedszonen

Området ligger i *den kystnære del af byzonen*. Det blev ved udarbejdelsen af tillæg 3 vurderet, at området imidlertid ikke opfattes som en del af kysten på grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

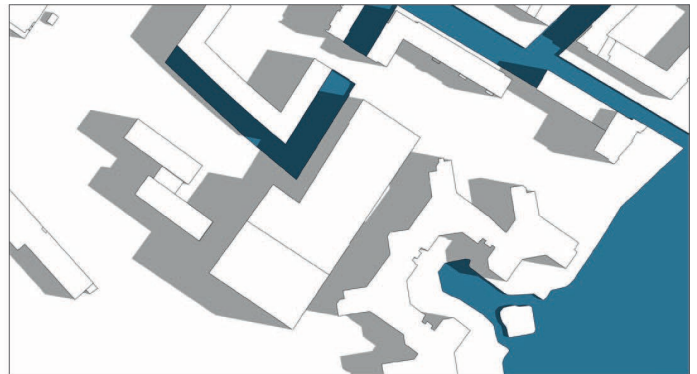
Området ligger i en afstand af ca. 1,3 km fra kysten ved Kalveboderne og dermed inden for 3 km *kystnærhedszonen*. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri – parkeringshus og idrætshal oven på - i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 310.
Illustration: JJW ARKITEKTER



21. marts kl. 09.00



21. juni kl. 09.00



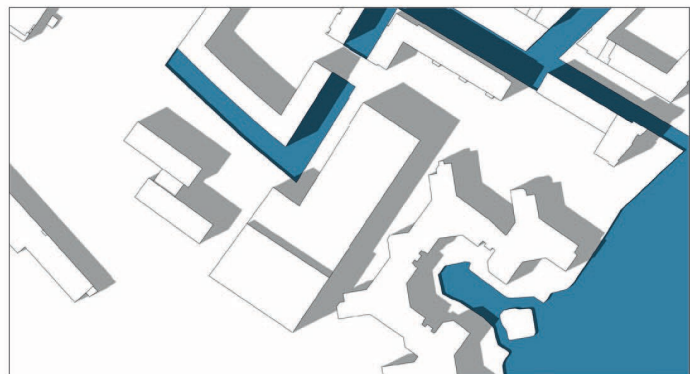
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



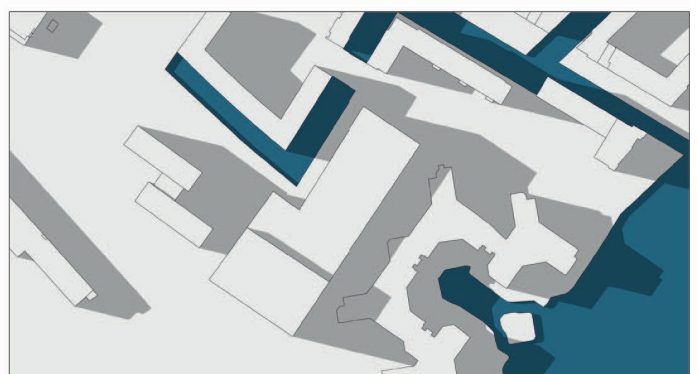
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne illustrerer det maksimale byggefelt, som det nye skolebyggeri og parkeringshus med idrætshal ovenpå kan bygges indenfor. Skyggediagrammerne viser, at der vil være sol langs kanalen i eftermiddagstimerne, især i sommermånederne. Det meste af tagterrasserne og legearealer på terræn vil have gode dagslysforhold, specielt i de sene eftermiddagstimer og tidlige aftentimer i sommermånederne.



21. juni kl. 19.00

Illustrationer af JJW ARKITEKTER

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Forslag til Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I forslag til Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Bebyggelsesprocent

Området har en bebyggelsesprocent på 185. Parkeringshuset kan etableres udover bebyggelsesprocenten.

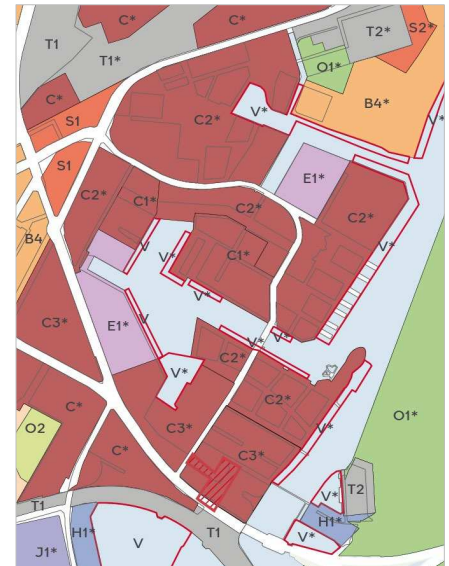
Byomdannelsesområde

Området er i forslag til Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, pkt. 2).

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Kongens Enghave Lokaludvalg har i deres bydelsplan for 2017 indarbejdet ønsker om 'madskoler', og at skoler skal styrkes som kulturbærende institutioner med kulturelle aktiviteter. Der ønskes en ny multihal til volleyball og badminton i området, desuden ønskes bedre cykelforbindelser og et grønt sammenhængende cykelstisystem til og fra den nye og den gamle Sydhavn.



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
J, J0-2	Områder til industri
H1	Områder til havneformål
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
V	Husbåde
	Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til Kommuneplan 2019

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 310 med tillæg 1-8 Teglværkshavnen

Området omkring Teglværkshavnen, herunder det aktuelle lokalplanområde, er omfattet af lokalplan 310 'Teglværkshavnen', der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. juni 1999. Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for omdannelsen af det tidligere industri- og havneområde omkring Teglværkshavnen. Lokalplan 310 fastlægger sammenhængende fællesanlæg som veje, en broforbindelse mellem Teglholmen og Sluseholmen samt rekreative elementer i form af en grøn kile og havnepromenader.

Tillæg til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. juni 2003. Tillægget omfatter den oprindelige lokalplan 310's område II og muliggør etablering af en boligø og sikrer, at boliger er helårsboliger. Enkelte bestemmelser i lokalplan 310 og i tillæg 1 er ophævet med tillæg 2,3 og 4 til lokalplan 310.

Tillæg 2 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. december 2003. Tillægget omfatter den nordlige del af Sluseholmen. Tillægget udgør det planmæssige grundlag for en udbygning med en større tæthed end forudsat i lokalplanen, herudover skal mindst 70 % af etagearealet anvendes til boliger.

Tillæg 3 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009. Tillægget omfatter den sydlige del af Sluseholmen samt den østlige del af Teglholmen, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplanen. Af tillægget fremgår, at mellem 50-75 % af det samlede etageareal skal anvendes til boliger. Tillægget fastlægger ligeledes et areal til offentlige formål.

Tillæg 4 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 16. december 2010. Tillægget omdanner den midterste og den nordvestligste del af Teglholmen til et tæt bykvarter med boliger, serviceerhverv og kulturelt prægede funktioner.

Tillæg 5 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. september 2014. Tillægget omfatter en mindre del af tillæg 4. Med tillægget muliggøres detailhandel i 'Specialstålhallen' og i byggefeltet nord for denne.

Tillæg 6 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016. Tillægget fastlægger området omkring A. C. Meyers Vænge til bolig- og erhvervsbebyggelse, ligeledes med større tæthed end forudsat i lokalplan 310.

Tillæg 7 til lokalplan 310

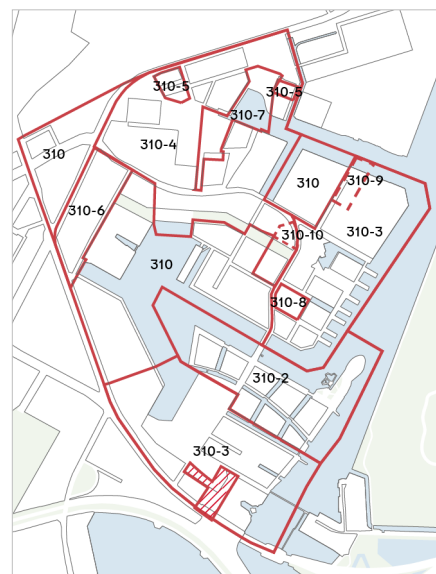
Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016. Tillægget fastlægger en ændring af anvendelse for 'Pladehallen' på Belvederegade 4 og for anvendelse og bebyggelsesplan for en ejendom syd for Frederiksholmsløbet.

Tillæg 8 til lokalplan 310

Tillægget blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. maj 2016. Tillægget fastlægger en ændring af anvendelse for en ejendom således, at det er muligt at etablere boliger i hele karréen.

Tillæg 9 og 10 til lokalplan 310 er under udarbejdelse

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner



- Gældende lokalplaner
- Lokalplanforslag
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning og stormflodssikring. Herudover ønsker bygherre, at der gøres plads til delebilsordninger, ladestandere til elbiler på forpladsen mod Ved Stigbordene.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri (som det aktuelle), større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde/kanalerne.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én 100 års regnhændelse i 2110. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud i 2110 højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer, og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for tillægsområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Sjællandsbroen vil der blive etableret en skybrudsvej. Skybrudsvejen er planlagt udført i 2024 - 2028.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i tillægsområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen.

Tillægsområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes til den kommende kanal.

Sikring mod oversvømmelse

Tillægsområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplantillægget.

Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplantillægget, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,2 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør desuden sikres mod en stormflod på 2,2 m. Det kan f.eks. være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplantillægsområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: www.at.dk

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Der er ved miljøundersøgelserne konstateret olieforurening i jord og poreluft samt en enkelt grundvandsprøve med klorerede opløsningsmidler på matr.nr. 453 Kongens Enghave.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Drænen skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 310 er at muliggøre omdannelsen af industri- og havneområdet omkring Teglværkshavnen til et attraktivt integreret byområde, der udnytter beliggenheden ved havnen.

Formålet med lokalplantillæggene 1-8 til lokalplan 310 er at muliggøre udbygningen af områderne med et større antal boliger og større tæthed end forudsat i lokalplan 310.

Tillæg 9 og 10 er under udarbejdelse.

Formålet med tillæg 11 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv, grundskole og institutioner,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige vej og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene del af matr.nr. 407 og del af matr.nr. 453 Kongens Enghave, København, samt umatrikulerede arealer, og alle parceller, der efter 6. september 2019 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområde

Tillæg 11 omfatter et nyt delareal IXA, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv (p-hus), fritidsundervisning samt grundskoleundervisning.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

§ 4. Veje

Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af vejudlæg og vejtyper, som vist på tegning 2a.

- a) Indenfor vejudlæg 'Kys og kør' mod Ved Stigbordene på tegning 2a skal der anlægges 45 graders skråparkering, køreareal på min. 3,5 m i vejbredde og længdeparkering i en bredde på min. 2,5 m.
- b) Vejudlæg 'Promenade 1 og 2' skal indrettes som vist på tegning 2b og i overensstemmelse med § 8 Ubebyggede arealer. 'Inventarzone' skal have plantebede, træer og faste bænke til ophold. På tværs af inventarzone skal der være min. to passager af 2,5 m i bredden, så der skabes forbindelse mellem gangzone og cykelsti/fællessti.
- c) I 'Zone for placering af sti' skal der være en sti af min. 2,5 m i bredden.
- d) Vejtype a skal have en bredde på min. 2,5 m.
- e) Vejtype b skal have en bredde på min. 3 m.
- f) Vejtype c skal have en bredde på min. 2 m.
- g) Feltet 'Shared space' vist på tegning 2a skal have en gangsti på min. 1,8 m langs med kanalen og indrettes med bl.a. fællessti. Der kan etableres træer og bede.
- h) Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 2a. Der kan være to overkørsler til parkeringshuset indenfor den på tegning 2a viste strækning.

Stk. 3. Afbøjninger

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Den nærmere udformning af de i stk. 1 a) og b) fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Placering af bil- og cykelparkering

Bil- og cykelparkering skal placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 2. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkeringshus.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Grundskoler: 1 parkeringsplads pr. 425 m² (undtagen areal til idrætshaller, madskoler og fritidsklubber).

Parkering skal etableres i parkeringshus og på terræn.

Stk. 3. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Grundskoler: 5 pladser

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

I felt A må der placeres cykler i grupper af maks. 20 cykler pr. gruppe og højst 60 cykler i alt.

I felt B må der være en række med op til 35 cykler eller to etagers cykelstativ med op til 70 cykler.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Der fastlægges et byggefelt A og B, som vist på tegning 4.

Det samlede etageareal må ikke overstige 24.700 m².

I byggefelt B må parkeringshuset ikke overstige 12.000 m².

Hvis del af en ejendom udskilles som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 4.

- b) Parkeringshuset skal opføres i byggefelt B. De første 5 m, målt fra terræn, skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 4 viste bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Bebyggelse i byggefelt A skal have tre etagespring med den højeste bygningshøjde mod byggefelt B og laveste bygningshøjde mod Ved Stigbordene.
- d) Stueetagen i byggefelt A (1. etage) skal opføres i min. 4 m, inklusive sokkel.
- e) Der må ikke være teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres min. 2 m inde på taget målt fra facaden.

Bygningshøjden, fastsat ovenfor, kan overskrides med 1,5 m for så vidt angår 1 elevator i byggefelt A.

Stk. 4. Mindre bygninger

Der må opføres mindre bygninger i én etage på hver maks. 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 10 mindre bygninger. Arealet indgår i arealet fastlagt i stk. 1.

Mindre bygninger skal placeres som vist på tegning 4.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

Facader skal udformes som angivet nedenfor og som vist på tegning 5.

- a) Byggefelt A:

Materialerne skal være lyst træ og glas. Mindre områder kan være tegl natursten eller andre materialer i lyse farver. Der må ikke være plastikmaterialer.

Facaderne skal have en række gennemgående vandrette facadebånd/etagedæk i et lyst materiale.

Der skal være en hovedtrappe til tagterrasserne indenfor den aflange firkant i byggefelt A i en bredde på min. 3 m.

Facade a skal have mindst to tilbagerykninger på min. 1 m.

Facade b skal have en udkragning på min. 3 m.

Facade c skal have min. en tilbagerykning på min. 2 m.

Den samlede stueetage skal indeholde mindst to nicher.

b) Byggefelt B:

Materialerne, i den del der anvendes til parkeringshus, skal være betonelementer med reliefmønster.

Materialerne, i den del der anvendes til idrætshal, skal være glas og lyst materiale. Hvis idrætshallen lægges i skel, skal facaden være i lys beton og i andre lyse materialer, som farvemæssigt har sammenhæng med hallens øvrige materialer.

c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel samt for parkeringshuset.

d) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.

e) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Minimum 40 % af hver facadelængde i stueetagen skal være gennemsigtigt glas, jf. tegning 5.
- c) Vinduespartier skal have varierende bredder og gå fra gulvetagedæk til etagedæk.
- d) Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.
- f) Der skal være en indgang indenfor hver af facaderne a, b og c, jf. tegning 5.

Stk. 3. Tage

- a) Materialerne skal være tagsten, tegl, træ, gummi, metal, tagpap, granit, skifer, beton eller glas.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Værn om taghaver/tagterrasser må maksimalt have en højde på 1,8 m og skal være i glas eller med balustre i træ eller metal, som ikke er reflekterende.
- d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Hvis tage i byggefelt B udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- g) Om teknik på tage henvises til § 6 stk. 3.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver ejendom som en procent af bruttoetagearealet således:

Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealer, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Stk. 2. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 3. Terrænregulering

Terrænet skal reguleres til minimum kote 2,2 m ud til kanaler.

Der må derudover ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer

Indretningen skal ske som vist på tegning 2a-b, 3, 6a-b samt som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må opsættes værn/rækværk i en højde af 1,1 m langs kanalens hjørner, som vist på tegning 6a.

Der må opsættes trådhegn til boldbaner.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Stk. 5. Byrum

Byrum A skal indeholde mindst tre legeområder.

Gangsti vist på tegning 2b skal være i beton, flad granit eller træ.

Faste belægninger skal være i:

- Beton
- Asfalt med stentilslag
- Granit
- Træ

Ikke faste belægninger skal være vandgennemtrængelige.

Tagterrasser skal indrettes med stier, træer og siddenicher/plinte.

Stk. 6. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6b.

Der skal plantes 43 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal være med en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

I beplantningsområde a skal mindst ti af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

I beplantningsområde b skal min. 10 % af arealet være bede.

I beplantningsområde c og d skal træer på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

I beplantningsområde e skal der plantes min. 2 træer.

Der skal være bede til facadebegrønning i en dybde på 0,5 m målt vinkelret på facaden langs en strækning, som vist på tegning 6b.

Kommentar

Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

Stk. 7. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6b viste nye træer er plantet.

Stk. 8. Træbrygger

Der kan anlægges træbrygger el. lette træpontoner på 30 % af det areal, der er vist på tegning 6a.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med grundskoler og daginstitutioner: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$):

- Grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises desuden til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises desuden til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til kanalen således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

§ 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse

som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner

For hvad angår de af tillæg 11 omfattede arealer, ophæves lokalplan 310 tillæg 3, for så vidt angår:

§ 3, stk. 5, "Den generelle terrænkote for arealer langs havnen er ca. 2,1 og langs kanaler generelt +1,85"

§ 4

§ 5, stk. 1, 2, 5, 6, 7 og 8

§ 6

§ 7

§ 8

§ 9

§ 10, stk. 2 og 4

§ 12

Kommentar

Lokalplantillæg 11 ophæver ovenfor nævnte bestemmelser i lokalplan 310 og i tillæg 3. Opmærksomheden henledes på, at de øvrige bestemmelser i lokalplan 310 og tillæg 3 fortsat er gældende.

Kommentarer af generel karakter

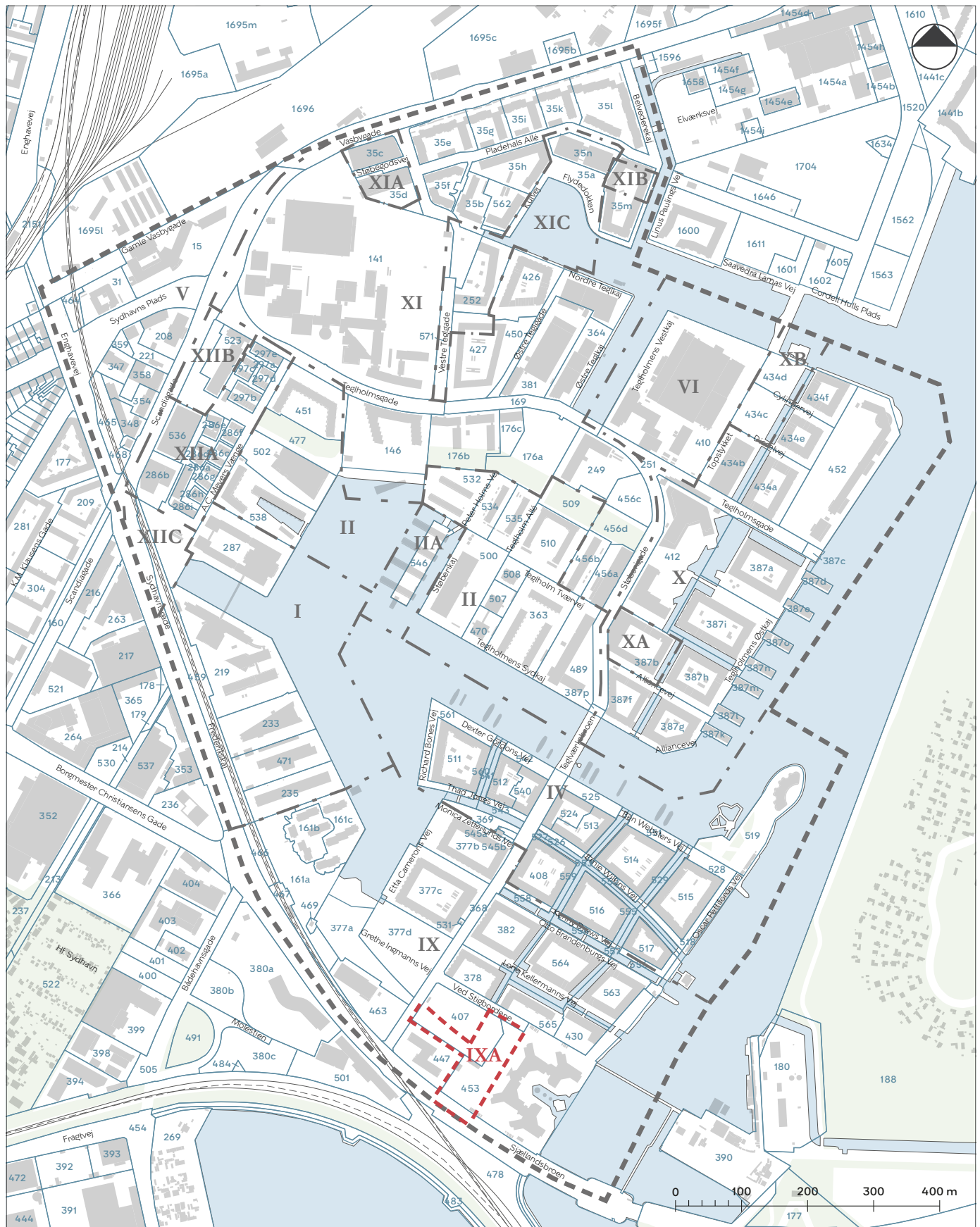
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

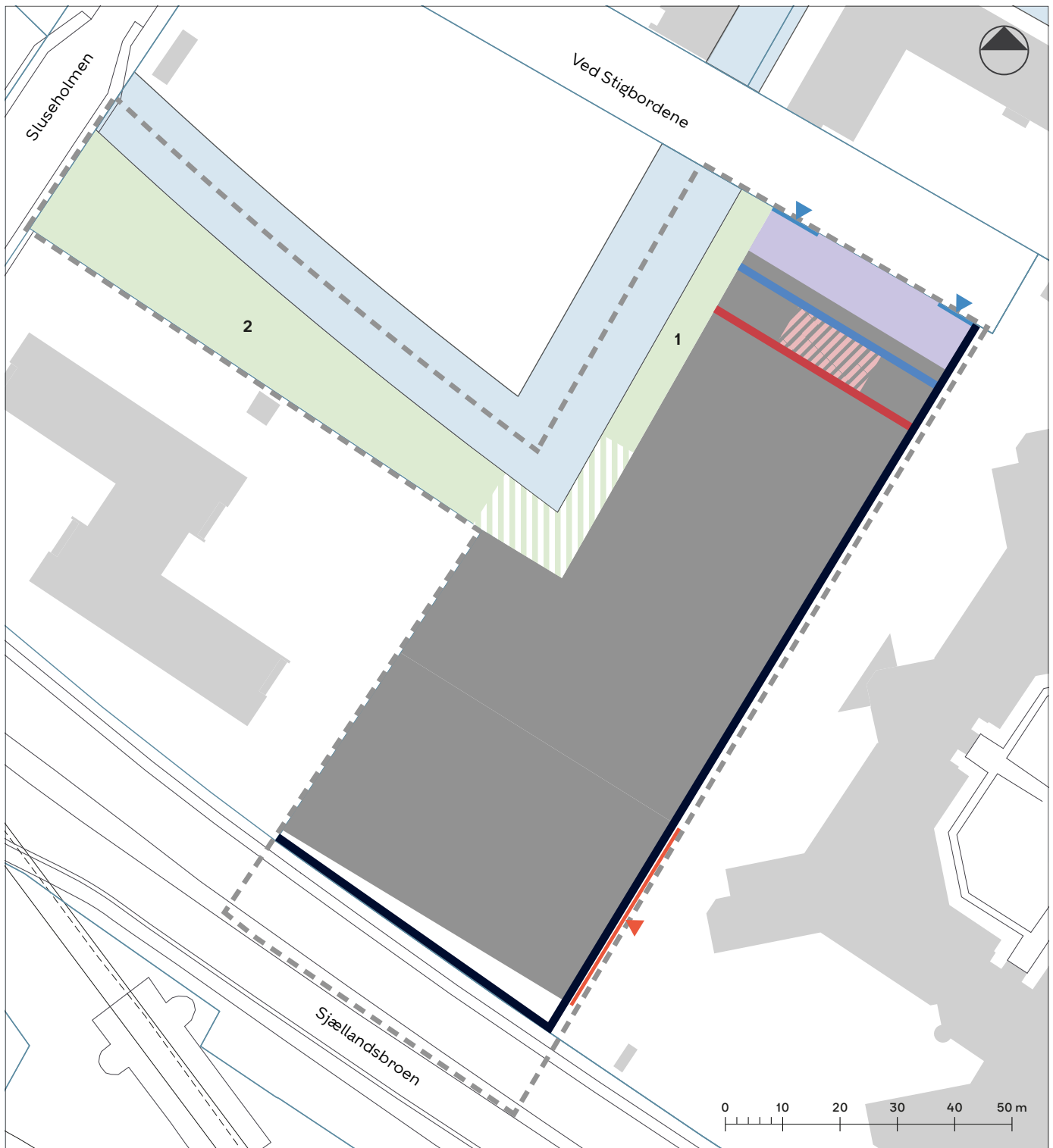
I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



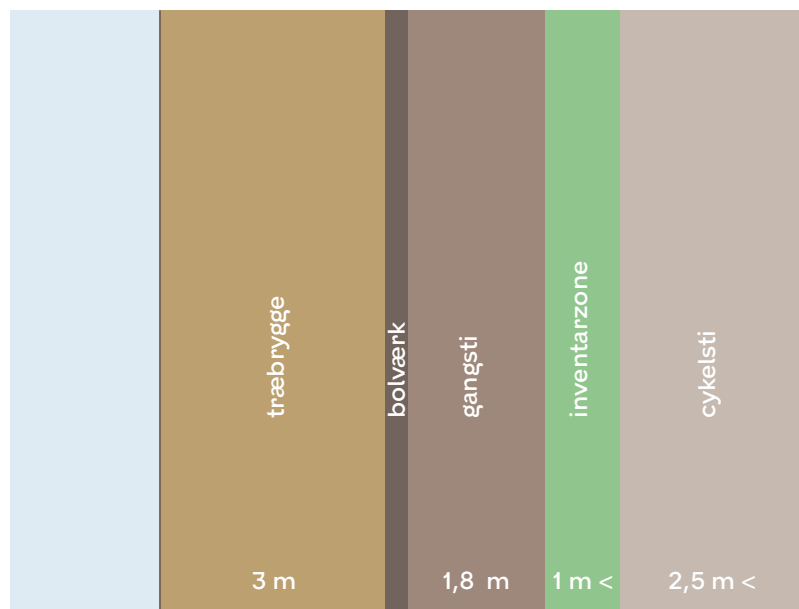
- - - - Områdeafgrænsning
- XX Matrikel
- - - - Lokalplan 310-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8
- IXA Delområde
- Eksisterende bygning
- Grænse mellem delområder
- I-XIIC Delområde i lokalplan 310-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8

Tegning 2a · Veje

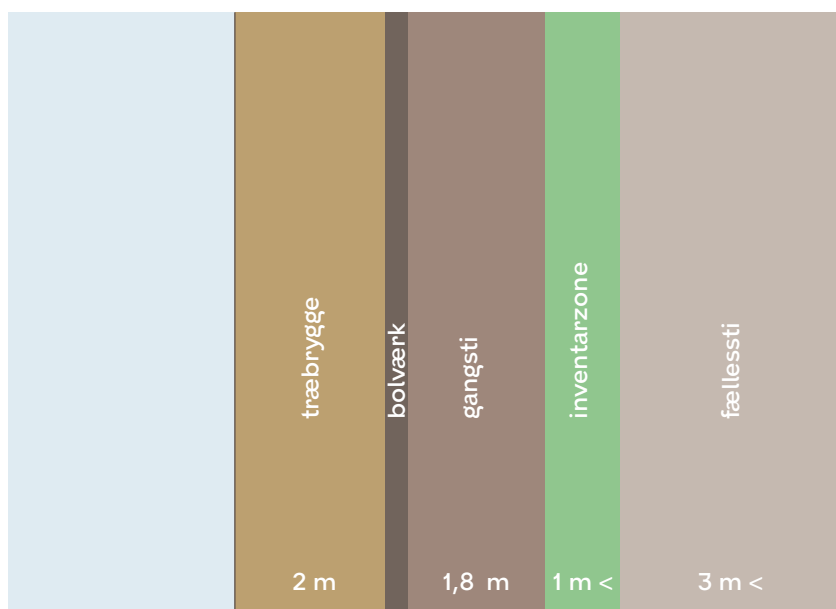


	Vejudlæg - 'Kys og kør'		Vejtype a		Områdeafgrænsning
	Vejudlæg - Promenade		Vejtype b		Matrikelskel
	Shared space		Vejtype c		Eksisterende bygning
	Zone for placering af sti på min. 2,5 m		Overkørsel		Byggefelt
			Overkørsel til parkering		

Tegning 2b · Promenade

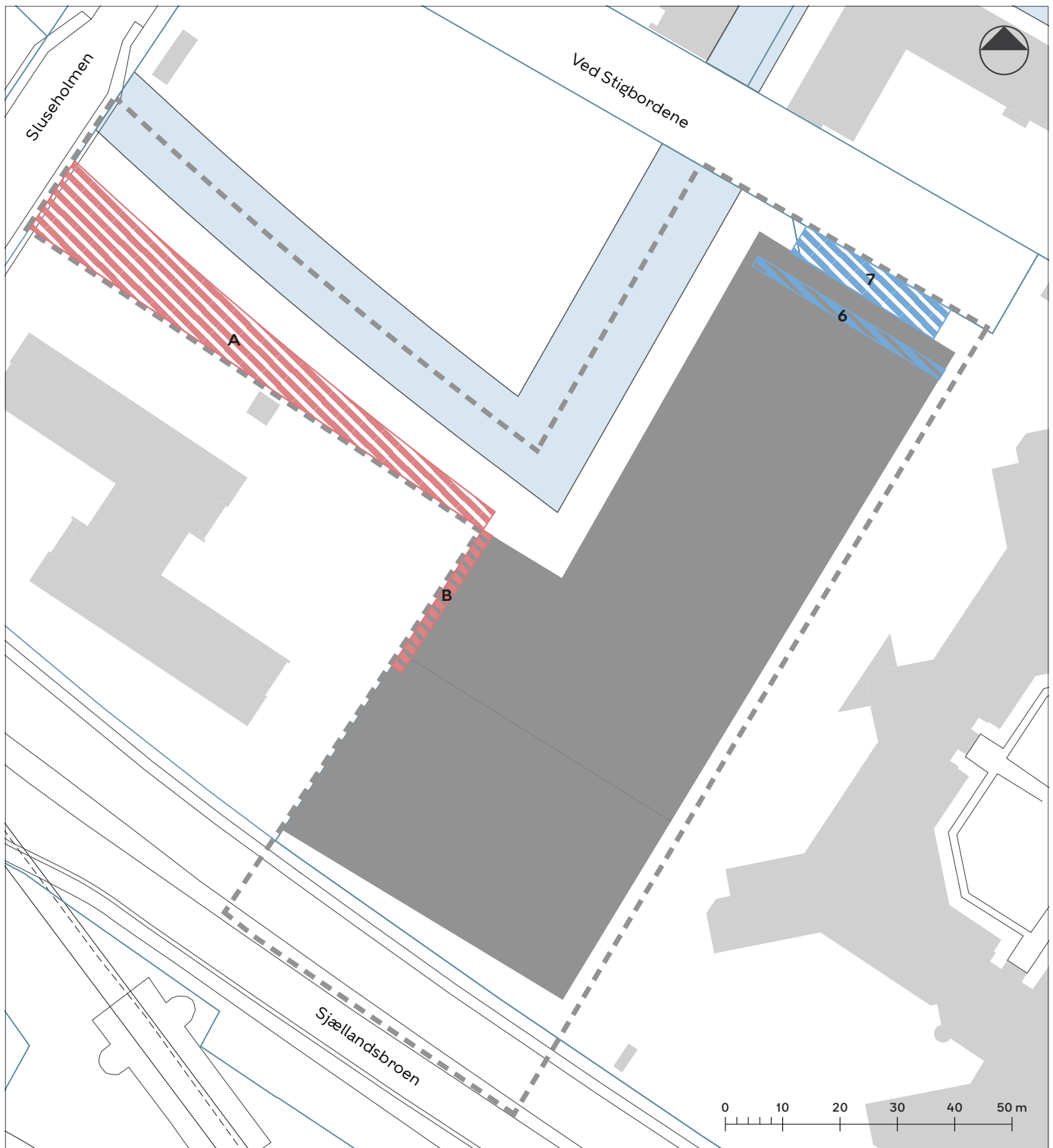


Vejudlæg - Promenade 1



Vejudlæg - Promenade 2

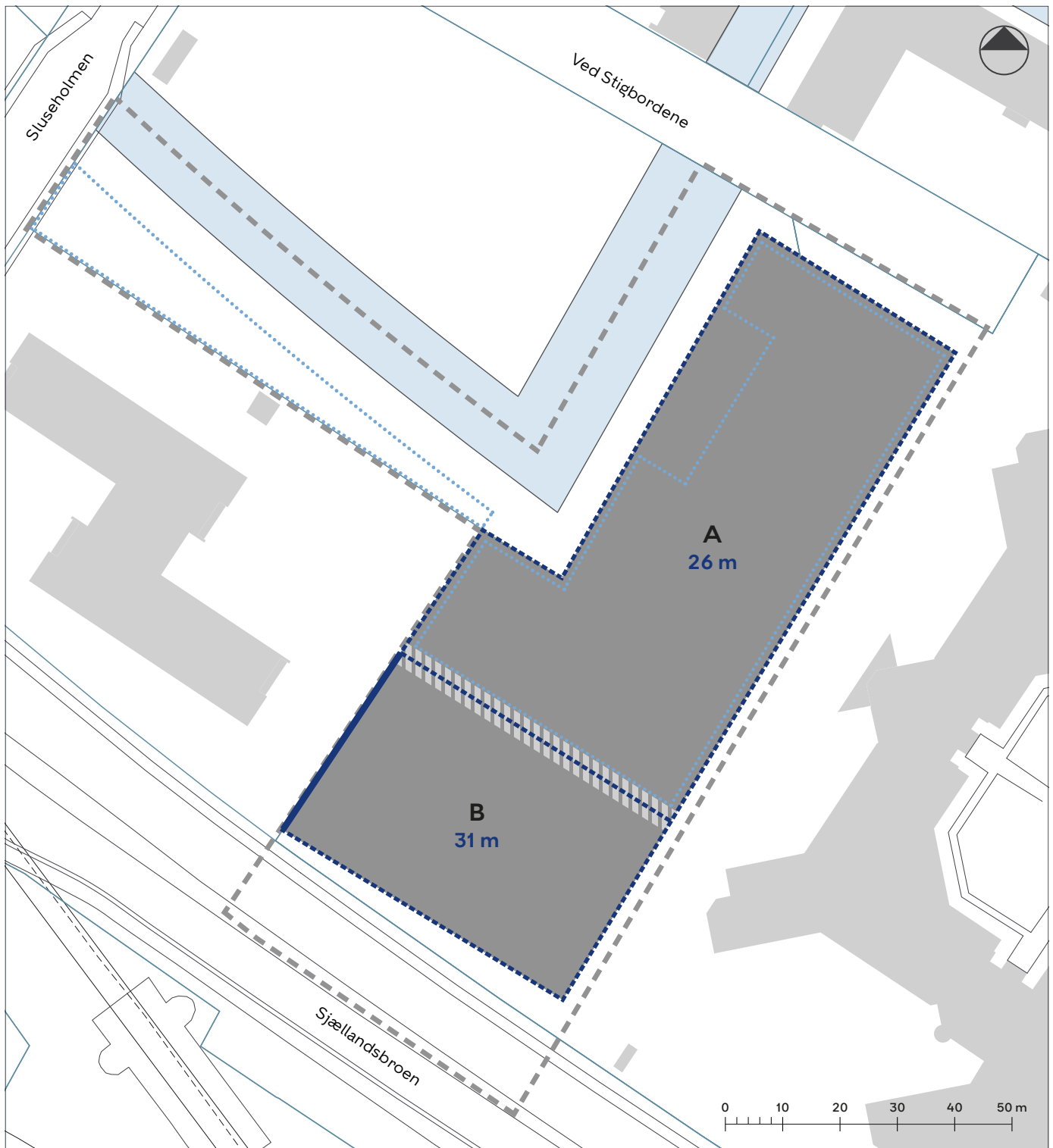
Tegning 3 · Bil- og cykelparkering



- Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser
- Cykelparkering med særlige bestemmelser

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

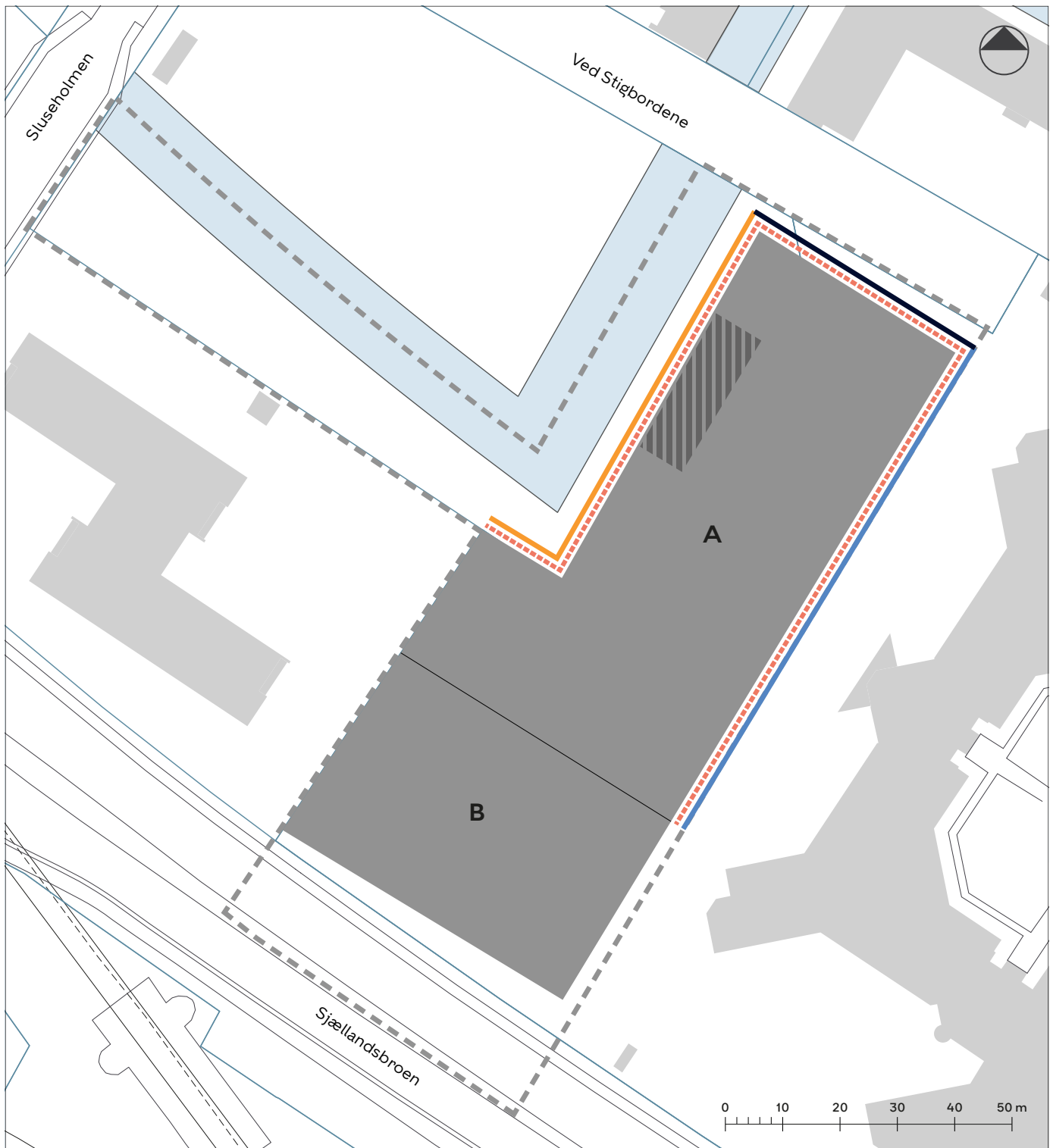
Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant i en højde op til 5 m fra terræn
- Afgrænsning af byggefelt
- Område for afgrænsning af byggefelt A og B
- Bygefelt
- 26-31 m** Maksimal højde
- Område, hvor der kan placeres mindre bygninger

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

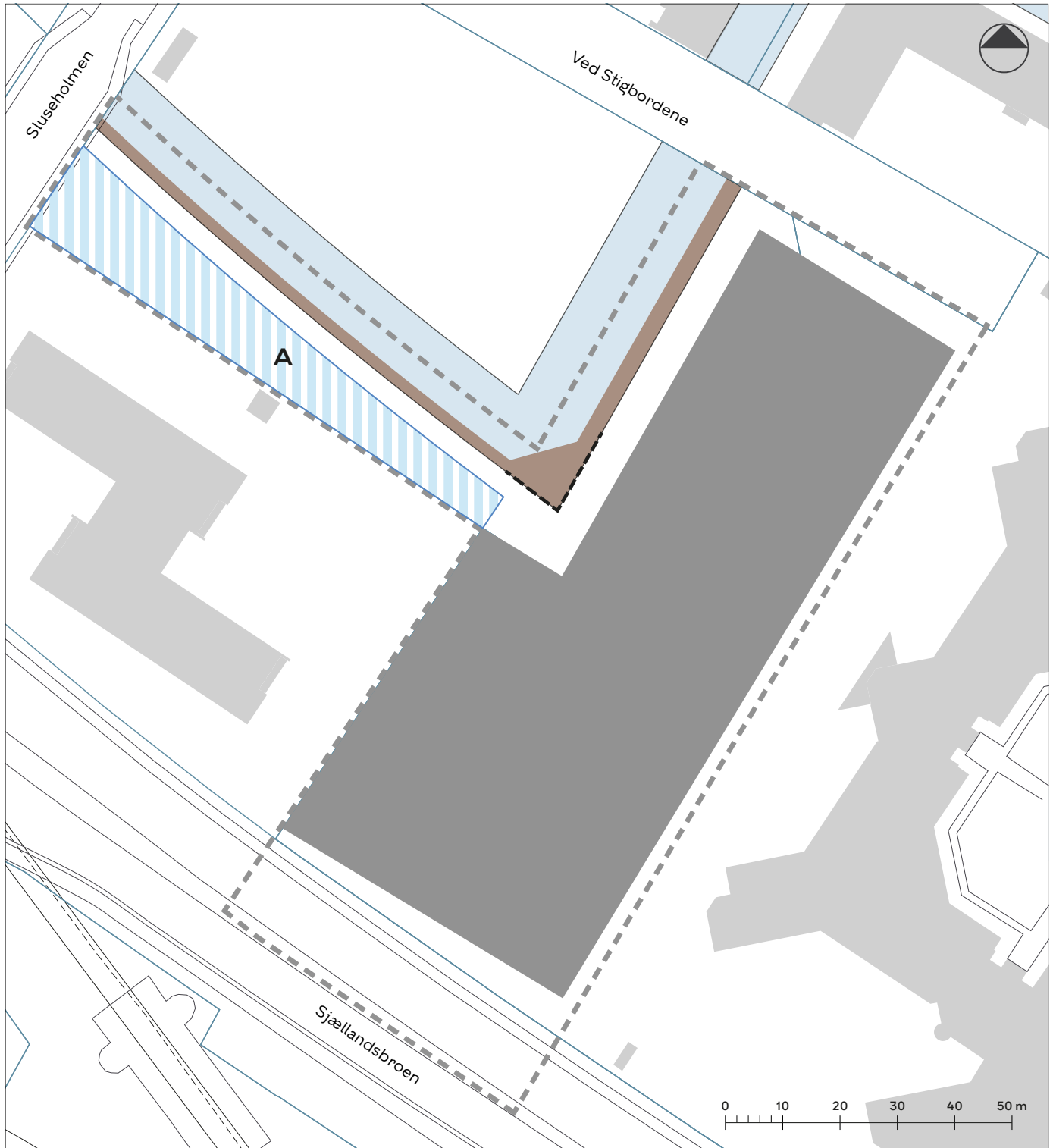
Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden










- Facadeforløb med gennemsigtigt glas
- Facade a
- Facade b
- Facade c
- ▨ Hovedtrappe

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A-B Byggefelt


Tegning 6a · Byrum




- | | | | |
|---|--|---|----------------------|
|  A | Byrum |  | Områdeafgrænsning |
|  | Zone for placering af træbrygge/ponton |  | Matrikelskel |
|  | Værn/rækværk max. 1,1 m højde |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Byggefelt |

Tegning 6b · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

a-e Beplantningsområde

 Facadebegrønning

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplantillæg 11 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Københavns Kommune og Kongens Enghave Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om forslaget [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]